

RZCR-2022-0440003

# 日照市住房公积金管理中心文件

日住金〔2022〕6号

---

## 日照市住房公积金管理中心 关于印发《日照市住房公积金个人住房贷款 管理办法》的通知

各有关单位，中心各科室、管理部：

《日照市住房公积金个人住房贷款管理办法》已经市住房公积金管理委员会 2022 年第一次会议审议通过，现予印发，请遵照执行。

日照市住房公积金管理中心

2022 年 4 月 30 日

（此件公开发布）

# 日照市住房公积金个人住房贷款管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为支持住房公积金缴存职工基本住房消费，规范住房公积金个人住房贷款（以下简称“公积金贷款”）管理，根据《住房公积金管理条例》《住房公积金个人住房贷款业务规范》《个人贷款管理暂行办法》《日照市住房公积金管理办法》等有关法律、法规、规章，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于日照市行政区域内的个人公积金贷款管理。

**第三条** 公积金贷款是指以职工缴存的住房公积金为资金来源，向符合贷款条件的缴存职工发放的，定向用于购买、建造、翻建、大修本市行政区域内自住住房的住房消费贷款。

**第四条** 公积金贷款实行先存后贷、存贷结合、贷款担保、权利和义务对等的原则。

**第五条** 日照市住房公积金管理中心（以下简称“市公积金中心”）负责编制年度公积金贷款资金使用计划，负责公积金贷款的受理、审批、核算、监督及检查；受委托的商业银行（以下简称“受托银行”）负责公积金贷款的发放、回收及贷后管理。

## 第二章 贷款对象、条件及证明材料

**第六条** 申请公积金贷款职工应当同时具备下列条件：

- （一）具有完全民事行为能力的自然人；
- （二）具有本市常住户口或者有效居留身份；
- （三）具有稳定的职业和经济收入，信用良好，有按期偿还贷款本息的能力；
- （四）已建立住房公积金账户并连续足额缴存住房公积金 12 个月（含）以上，贷款时处于正常缴存状态，且住房公积金账户内余额不低于 12 个月的缴存额；
- （五）借款申请人在本市行政区域内购买、建造、翻建、大修普通自住住房；
- （六）应当是房屋买卖合同约定的买受人；以非夫妻关系的共有人（指父子女和母子女）身份购房的，房屋买卖合同约定的主要买受人可以申请公积金贷款，其贷款额度应当按房屋所有权比重确定；房屋买卖合同中约定的次要买受人不能申请公积金贷款。房屋所有权比重各占 50% 的，买受人一方申请公积金贷款后，另一方不能申请公积金贷款；
- （七）应当已交付不低于上级有关文件规定比例的自筹资金作为购房首付款；
- （八）能够按照市公积金中心认可的担保方式提供担保；

**第七条** 有以下情形之一的，不予发放公积金贷款：

- （一）购建大修公寓、别墅，单独购买车库、车位、储藏室的；
- （二）用于装修等其他用途的；
- （三）因离婚、死亡、继承、赠与、交换等原因发生财产分割、分析、过户等非房屋买卖交易行为或者产权关系不清晰的；
- （四）所购住房已经支付全部房款的；
- （五）借款申请人及配偶尚有公积金贷款未结清的；
- （六）已经使用过两次公积金贷款的；
- （七）有严重不良信用记录或有未清偿大额债务、大额担保的；
- （八）同一家庭就同一房屋重复申请公积金贷款的；
- （九）为他人公积金贷款提供担保，贷款尚未结清的。

**第八条** 凡符合贷款条件的职工向市公积金中心提出贷款申请，应当提供以下证明材料原件：

- （一）借款申请人及配偶的居民身份证；
- （二）已婚的提供结婚证；单身、丧偶的应当填写单身声明；离异的应当提供离婚证或者法院离婚判决书；
- （三）房屋证明材料：

1. 购买新建商品房的，应当提供经房管部门备案的购房合同和首付款票据，自购房合同网签备案之日起 12 个月内申请有效；

2. 购买再交易住房的，应当提供房屋买卖合同、首付款凭证、卖方不动产权证或者房产证及土地证，自房屋买卖合同签订之日

起 12 个月内和首付款凭证付款之日起 12 个月内申请有效；

3. 建造自住住房的，应当提供建设规划许可证明材料、建房款发票，自批准建造住房之日起 12 个月内申请有效；

4. 翻建自住住房的，应当提供原房屋所有权证或者原房屋不动产权证书，旧房翻建许可证明材料、翻建费用发票，自安全鉴定报告出具之日起 12 个月内申请有效；

5. 大修自住住房的，应当提供房屋所有权证或不动产权证书、房屋危险性鉴定为 C 级或者 D 级房屋安全鉴定报告、大修费用发票，自批准大修房屋之日起 12 个月内申请有效。

(四) 经借款申请人及配偶授权查询的个人信用报告；

(五) 有效的抵押、保证等担保证明。

**第九条** 借款申请人及配偶申请公积金贷款时，应当授权市公积金中心以及受托银行查询、打印、保存、使用、联网核查与公积金贷款相关的个人信息、证明材料以及电子证照等；对授权获取的共享信息、证明材料以及电子证照与借款申请人及配偶实际情况不一致的，借款申请人及配偶应当配合市公积金中心以及受托银行对相关材料进行查证。

### 第三章 贷款额度、期限和利率

**第十条** 公积金贷款额度应为 1 万元的整数倍，借款申请人的实际贷款额度按照其申请贷款额度和下列六项额度标准的最低

值确定。

(一) 不超过市住房公积金管理委员会批准的最高贷款限额。在日照市行政区域内购买、建造、翻建或大修自住住房，借款申请人及配偶双方或单方满足贷款条件的，最高贷款额度由日照市住房公积金管理委员会确定。

(二) 不超过通过以下方式计算的可贷额度。可贷额度=借款申请人住房公积金正常缴存余额×15倍+配偶住房公积金正常缴存余额×15倍。借款申请人及配偶住房公积金账户正常缴存余额以市公积金中心的认定为准，非正常缴存的住房公积金不计入正常缴存余额；

(三) 不超过所购住房总价款扣除规定比例的购房首付款后的剩余金额；

(四) 不超过所购住房总价款扣除购房提取公积金后的剩余金额；

(五) 按照本次公积金贷款、商业贷款、其他债务支出计算的合计月还款额，原则上不超过借款申请人及配偶双方月收入的50%；

(六) 不超过抵押房屋确认价值的规定比例。

**第十一条** 借款申请人的实际贷款期限应当以年的整数倍确定，同时满足下列条件：

(一) 不超过日照市住房公积金管理委员会批准的最长贷款期限；

(二) 不超过借款申请人距法定退休年龄后5年；

(三)购买再交易住房的,不超过所购住房的剩余土地使用年限到期后5年。

**第十二条** 公积金贷款执行国家政策性优惠利率,按照中国人民银行、住房和城乡建设部公布的同期同档次公积金贷款利率执行,并随国家利率政策的调整而调整;第二次公积金贷款的,贷款利率按照同期首次公积金贷款利率的1.1倍执行。

已经发放的一年期以上贷款,年内遇法定利率调整,于次年1月1日按相应档次利率调整后执行。一年期的贷款,实行合同利率,遇新的利率政策调整时不做调整。

借款申请人不能按合同规定的期限归还当期应还贷款本息的,按中国人民银行有关规定计收罚息。

## 第四章 贷款担保

**第十三条** 住房公积金贷款应当以所购住房抵押担保为主,担保方式为房产抵押、预抵押+开发商阶段性担保等方式。

**第十四条** 借款申请人购买新建商品住房(现房)、再交易住房(现房)的,应以所购住房抵押。所抵押房屋土地应当是国有土地出让用地,且抵押人具有完全房屋产权;抵押物为现房的,应当依据市公积金中心认可的房屋评估价值和房屋买卖合同载明的房屋交易价款较低者确认抵押物价值,抵押率最高不超过抵押物确认价值的70%;抵押物的抵押期限,不得超过抵押房屋的剩

余土地使用年限到期后 5 年。

**第十五条** 借款申请人购买新建商品住房（期房）的，应当提供房产预抵押+房地产开发商阶段性担保。房地产开发企业应当按照《住房公积金贷款企业楼盘准入管理办法》的要求，在办理公积金贷款楼盘准入后，与市公积金中心签订《住房公积金贷款保证合同》以及相关协议；房地产开发企业应当协助借款人、受托银行及时办理房产预告预抵押登记手续；担保期限自借款合同签订之日起至借款人所购住房办理现房抵押登记，抵押权人收到现房抵押的不动产登记证明时终止。

**第十六条** 抵押物为建造、翻建、大修自住住房的，应当依据经过评估的价值确认，抵押率最高不超过房屋评估价值的 50%。

## 第五章 贷款程序

**第十七条** 符合贷款条件的借款申请人及配偶应当提供本办法第八条规定的身份证明以及相关证明材料，向市公积金中心提出贷款申请。

**第十八条** 市公积金中心对借款申请人及配偶个人信用资格、购房的真实性合法性、贷款的安全性等进行贷前审查，确认符合贷款条件的，面谈面签《查询个人信用信息授权书》《住房公积金个人住房贷款申请审批表》等相关资料。

**第十九条** 市公积金中心自受理之日起 1 个工作日内做出准

予贷款或者不予贷款的决定；需要进一步调查核实、风险评估的，应当在5个工作日内做出准予贷款或者不予贷款的决定，并通知申请人；准予贷款的，向受托银行出具《住房公积金个人住房贷款放款通知书》。

**第二十条** 受托银行应当及时组织借款申请人及配偶、保证人办理面谈、面签借款合同、贷款资金支付凭证、落实担保资料、邮寄贷款档案资料等手续。借款申请人接到通知后，超过30日不办理贷款手续的，视为自动放弃该笔贷款申请。

**第二十一条** 担保方式为房产抵押的，由受托银行通过线上办理渠道或者协助抵押人到不动产登记部门办妥房产抵押登记手续，取得不动产登记证明后，提交发放贷款；担保方式为房产预抵押+房地产开发商阶段性担保的，由受托银行通过线上办理渠道办妥房产预抵押登记手续，取得不动产登记证明，并落实房地产开发企业签字盖章手续后，提交发放贷款。

对土地抵押的楼盘，待房地产开发企业办理土地解押（部分解押），由受托银行办妥房产预抵押登记手续后，提交发放贷款。

**第二十二条** 贷款资金划转采取受托支付方式，应当在借款合同中约定。市公积金中心应当按照借款合同的约定，将贷款资金划转入售房单位或者售房人或者建造、翻建、大修承担方在银行开设的监管资金账户或者售房人银行账户。

**第二十三条** 受托银行在放款后5个工作日内，通过邮寄或者通知借款人自取等方式，将公积金贷款档案资料交付借款合同

各方当事人。

## 第六章 贷款回收

**第二十四条** 借款人应当按借款合同约定的借款期限、还款计划按时足额偿还贷款本息。还款账户在签订借款合同时，由受托银行指定借款人开设或约定。还款方式按照下列规定执行：

（一）贷款期限为一年的，实行到期一次性还本付息，到期后由市公积金中心从借款人的还款账户中扣划；

（二）贷款期限为一年以上的，实行等额本息还款方式还款。从贷款发放的次月起，由市公积金中心按月从借款人的还款账户中扣划。

**第二十五条** 因还款账户金额不足造成贷款逾期的，借款人应当按借款合同约定支付逾期罚息。

**第二十六条** 借款人可提前偿还部分贷款本金，每次偿还金额为 1 万元的整数倍，还款数额冲减贷款本金。使用自有资金提前部分偿还本金每月可申请 1 次；使用借款人及配偶公积金账户余额提前偿还本金，或者同时使用公积金账户余额和自有资金提前偿还本金的，每年可申请一次。

前款所指自有资金，不包括借款人及配偶公积金账户余额。

借款人或者配偶提前偿还部分贷款本金，可自主选择申请缩短贷款期限方式（以下简称“缩期”）或者减少每月还款额方式

(以下简称“不缩期”)。申请缩期的,月还款额不变,公积金系统将根据提前还款额自动计算缩期月数,利率仍按借款合同约定执行;申请不缩期的,自下月起相应调减月还款额,还款期数和利率仍按借款合同约定执行。

**第二十七条** 借款人可提前一次性结清贷款本息,市公积金中心应当向借款人出具贷款结清证明,受托银行应当及时解除抵押担保手续。

**第二十八条** 市公积金中心以及受托银行应当加强对逾期贷款的催收和贷后管理。对借款人未按时足额偿还贷款本息的,由市公积金中心委托受托银行对借款人及配偶、担保方通过电话、上门等方式催收,进行面谈,查明逾期原因,并向逾期3个月及以上的借款人下达《逾期公积金贷款催收通知书》。

**第二十九条** 对借款人未按时足额偿还贷款本息,且催收后仍不足额还款的,应当按照下列规定执行:

(一)贷款采取预抵押、房地产开发商阶段性担保、预抵押+房地产开发商阶段性担保,借款人连续3个月及以上或者累计6个月及以上未按时足额偿还贷款本息的,房地产开发企业应当履行担保责任,代替借款人提前归还全部剩余贷款本息以及罚息。

(二)贷款采取公积金缴存人担保,借款人连续3个月及以上或者累计6个月及以上未按时足额偿还贷款本息的,担保人应当代替借款人提前归还全部剩余贷款本息及罚息。

(三)贷款采取担保公司担保,借款人未按时足额偿还贷款本

息的，担保公司应当履行担保责任，代替借款人归还逾期贷款本息。借款人连续3个月及以上或者累计6个月及以上未按时足额偿还贷款本息的，担保公司应当代替借款人提前归还全部剩余贷款本息及罚息。

**第三十条** 借款人提前偿还部分住房公积金贷款本息或者一次性提前偿还全部贷款本息的，受委托银行不得收取违约金。

## 第七章 借款合同的变更和终止

**第三十一条** 借款人在贷款期间离婚，若无力提前结清贷款，夫妻一方所有所购住房且自愿承担还款义务，可申请变更借款主体，并签订变更合同，应当同时符合本办法第六条之规定和下列条件：

（一）正常归还贷款本息一年以上；

（二）所购住房产权关系清晰，申请变更事项已征得原购房合同当事人、所购住房所有权人等利害关系人的同意和配合；

（三）贷款余额不超过变更借款主体后借款人可贷额度；或者能够提前归还部分本金，使贷款余额不超过变更借款主体后借款人可贷额度；

（四）申请人已取得所购住房产权证明，变更后能够以所购住房作房产抵押担保。

**第三十二条** 借款人在贷款期间死亡、宣告死亡、宣告失踪

或者丧失民事行为能力，其继承人、受遗赠人、法定代理人若无力提前结清贷款，符合本办法第六条之规定的，可申请变更为该笔贷款借款人，并依法签订变更合同。

**第三十三条** 借款人及配偶在贷款期间，因还款卡账户冻结、丢失、损坏等原因，申请变更还款账户的，应当签订借款合同补充协议。

**第三十四条** 贷款采取缴存人担保、担保公司担保的，可以由借款人提出书面申请，变更为所购住房或者他处房产抵押；担保人失去担保资格或者丧失担保能力的，借款人应当变更担保方式，以所购住房或者他处房产作抵押。担保方式变更为房产抵押担保，应当符合本办法第十四条之规定。

**第三十五条** 贷款本息全部结清后，借款合同自动终止。采取房产抵押担保的，受托银行退还抵押的不动产登记证明，并办理抵押注销手续；采取房产预抵押+房地产开发商阶段性担保的，受托银行退还预告预抵押的不动产登记证明，并办理预抵押注销手续，担保合同自动终止。

**第三十六条** 借款合同当事人任何一方，要求变更合同的，应当经合同各方协商同意，依法签订书面变更合同。在变更合同签订生效前，原合同继续有效。

## 第八章 法律责任

**第三十七条** 借款人采用欺骗手段，提供虚假证明材料等行  
为取得贷款的，市公积金中心以及受托银行应当交由司法机关依  
法处置。

**第三十八条** 借款人有下列情形之一的，市公积金中心以及  
受托银行有权提前收回全部贷款本息以及罚息，有权依照有关法  
律处置抵押物，由借款人承担违约责任。

（一）借款人连续 3 个月及以上或者累计 6 个月及以上未按  
时偿还贷款本息的；

（二）借款人不按借款合同约定用途使用贷款的；

（三）在贷款期间，未经市公积金中心同意，借款人将所购房  
屋或者设定抵押权的财产私自拆迁、出售、转让、赠与、设置居  
住权的；

（四）借款人在贷款期间死亡、宣告死亡、宣告失踪或者丧失  
民事行为能力，无继承人、受遗赠人、法定代理人的，或者有法  
定继承人或受遗赠人拒绝履行借款合同的；

（五）抵押房屋被政府征收或者被司法机关依法限制、处置，  
无法提供其他有效担保的；

（六）担保人失去担保资格或者丧失担保能力，市公积金中心  
以及受托银行要求借款人更换担保人或者担保方式，借款人拒不  
更换的；

（七）借款人拒绝或者阻挠市公积金中心工作人员对贷款使  
用情况进行监督检查的；

(八) 借款人在贷款期间，因离职、调离单位、单位破产等原因连续停缴住房公积金3个月及以上，并在接到催缴通知后1个月内仍未恢复正常缴存的；

(九) 违反借款合同中约定的其他事项。

**第三十九条** 处置抵押物所得价款按下列顺序分配：

(一) 支付处置抵押物而发生的相关费用；

(二) 扣除处置抵押物应缴纳的税款；

(三) 偿还公积金贷款本息以及罚息；

(四) 赔偿因借款人违反合同而对市公积金中心造成的损失；

(五) 剩余金额交还抵押人或者借款人。

**第四十条** 处置抵押物所得金额不足以支付公积金贷款本息和违约金、赔偿金的，市公积金中心以及受托银行有权继续向借款人、配偶追索不足部分。

**第四十一条** 房地产开发企业、销售企业和贷款相关人及单位应当为申请住房公积金贷款的职工提供真实的资料和便利，不得阻挠或变相阻挠符合住房公积金贷款条件的职工申请住房公积金贷款。

## 第九章 附 则

**第四十二条** 本办法自公布之日起施行，有效期至2027年3

月 31 日。因上级政策调整与本办法不符的，根据新出台政策实时调整。

---

抄报：省住建厅

---

日照市住房公积金管理中心

2022 年 4 月 30 日印发

---